

# MI'S

H O M E

ph. Massimo Brambilla



## VIVERE IL VERDE

Home staging:  
la magia che valorizza  
un immobile

*Approfondimenti e novità a cura di*



**FRANCESCO MORABITO**  
*Agente Immobiliare*

**C**ARI LETTORI, PER L'ESTATE APPENA ARRIVATA abbiamo progettato un nuovo numero più ricco di interviste e di news. La nostra **SUMMER EDITION** apre con un'analisi del quartiere che ruota intorno a **SAN SIRO**, con lo Stadio e l'Ippodromo oggetto di grossi cambiamenti. Le mete fuori città sono **MENAGGIO** e le **CINQUE TERRE**, due località per un'estate slow. Tre le **INTERVISTE**: all'**ARCHITETTO MASSIMO BRAMBILLA** che svela la filosofia dei suoi progetti, a **MASSIMO SEMOLA**, architetto paesaggista che consiglia come organizzare il verde a seconda delle situazioni, e al costruttore **ANDREA ALLEGRI**, che spiega i nuovi fondamentali criteri dell'edificare rispettando la l'ambiente e la salute. E poi, i segreti dell'**HOME STAGING**, che valorizza con gusto e creatività un'abitazione, i nuovi **CONDIZIONATORI ECOSOSTENIBILI**, le **CHAISE LONGUE** in metallo e altro ancora... **BUONA LETTURA E BUONA ESTATE** ■

- 2 District** San Siro - Stadio - Ippodromo: abitare tra sport e natura a costi low
- 3 Destinazione** Menaggio: vacanze d'antan al lago
- 4 Destinazione** Cinque Terre: atmosfera slow tra mare e sentieri a picco sugli scogli
- 5 Kreu** La magia dell'Home Staging
- 9 Intervista** Massimo Brambilla: lavorare sul passato
- 13 Intervista** Massimo Semola, architetto paesaggista
- 17 Trend** Le nuove frontiere del lusso di AEON Studio
- 18 Decor** Le chaise longue da scegliere controcorrente
- 19 Intervista** Andrea Allegri: la casa respira aria pura
- 21 Tech** I condizionatori Fresh&Clean
- 22 Edilizia** Coi piedi per terra: come scegliere il pavimento giusto
- 23 Condominio** Il verde in terrazzo: ecco le regole
- 24 Avvocato** Gli sfratti ai tempi del Covid

**MI'S**  
H O M E

Approfondimenti e novità a cura di



# SAN SIRO·STADIO·IPPODROMO

Abitare tra sport e natura a costi low



L'ingresso dell'Ippodromo Snai San Siro. photo\_Mauro Gambini/Flickr

Una zona a sé, nata sulle spoglie del piccolo villaggio agricolo sulle rive del fiume Olona che ha abitato questo territorio fino al 1800 e il cui centro era l'attuale piazzale Lotto. Negli anni '20 la costruzione dello stadio di San Siro e dell'Ippodromo, e negli anni '60 del Palalido ha trasformato il quartiere in cittadella dello sport, con grandi aree verdi che dagli anni '70 hanno attirato nuovi abitanti dal centro. Infatti, da quel periodo, la zona inizia a popolarsi di ville e palazzetti borghesi, fatti edificare da chi, non volendo trasferirsi fuori Milano, preferisce comunque un modo di vivere meno caotico, più tranquillo, che dia l'idea di stare in campagna. Inoltre, con il passare degli anni i collegamenti con il centro della metropoli si sono moltiplicati, mentre la vicinanza con le autostrade è sempre stato un plus. Oggi queste caratteristiche continuano a essere apprezzate, in più, i nuovi poli di City Life e del Portello e la riqualificazione della zona in tema di sicurezza, di sport e di aree green hanno fatto nascere un nuovo interesse soprattutto da parte dei giovani, che avranno come vicini attori, registi e calciatori che abitano qui da tempo.

## COLLEGAMENTI

- **Tram:** 16
- **Bus:** 49 - 64 - 78 - 80 - 98 - 423
- **Filobus:** 90 - 91
- **Metropolitana:** M1 Lotto M5 San Siro Stadio
- **Strade statali:** 11 Padana Superiore
- **Autostrade:** A4 Torino/Venezia A8 e A9 dei Laghi

**ARTE, ARCHITETTURA E DESIGN** Il quartiere è da tempo oggetto di studio per un'imponente trasformazione, tra nuove costruzioni e massicci investimenti. Non c'è ancora nulla di certo: tutto ruota intorno allo stadio Meazza e al progetto del nuovo impianto presentato da Milan e Inter, che vogliono costruire un **nuovo distretto residenziale, con negozi, uffici, hotel e ristoranti**. Dall'altra parte, Snaitech punta sul **rifacimento dell'Ippodromo del galoppo**, trasformandolo in un nuovo stadio degli sport equestri, aggiungendo una pista "all weather", in un particolare materiale che permette di correre **tutto l'anno**, nuovi tracciati per il **cross country**, un campo per le gare di equitazione, un'area concerti, bar e ristoranti. Questi i progetti per l'area complessiva di circa **150mila metri quadrati**, che prevede anche una parte residenziale.

**GREEN** Il **Parco di Trenno**, dal 2012 intitolato ad **Aldo Aniasi**, si estende su oltre 50 ettari, con prati delimitati da doppi filari alberati e piccoli boschi. Lunghi viali rettilinei, percorribili a piedi o in bicicletta, caratterizzano questa area verde con spazi attrezzati specificatamente per bocce, tennis, calcio, pattinaggio, ciclismo (con pista ciclabile, utilizzata anche per jogging), percorso vita, basket, volley, beach-volley, rugby. Oltre 4.000 gli alberi presenti, tra abeti rossi, aceri, alianti, betulle, biancospini, carpini, ciliegi, frassini, gelsi, olmi, ontani, pioppi, platani, pruni, tigli...

**FOOD&WINE** Una garanzia dal 1975: **Ribot** ([www.ribotmilano.it](http://www.ribotmilano.it)), ristorante e ora anche **Bistrot**, con i proprietari di origine toscana, offre una selezione eccellente di carni crude o cotte, oltre a primi e antipasti sfiziosi, e una piccola carta di pesce. Al Bistrot, menù ridotto, ma in lista hamburger gustosissimi e dagli ingredienti inaspettati. Oltre al cibo, il plus sono sale e salette che si susseguono, la veranda, il giardino, il tutto circondato da alberi secolari.

# MENAGGIO

Vacanze al lago,  
un piacere **d'altri tempi**

A fine '800 il Lago di Como era una delle mete più frequentate dal turismo d'élite anglosassone che aveva scoperto un'area ideale tra Menaggio, Tremezzo, Cadenabbia e Bellagio dove erano sorti alberghi e ville per dare asilo a una comunità in un continuo sviluppo, capeggiata da industriali e commercianti tessili lombardi uniti dallo stesso business e dall'amore per questi luoghi. **Sulla sponda occidentale del Lago di Como, all'inizio di un'ampia valle che la collega al Lago di Lugano, Menaggio è il punto di partenza di gite in battello, di escursioni a piedi o in bicicletta per scoprire gli angoli più incontaminati e suggestivi della zona.** Una località di villeggiatura riscoperta negli ultimi anni dal turismo U.S.A., grazie anche alla pubblicità fatta da **George Clooney** e dal suo entourage a questa parte del lago.

**LOCATION STORICHE** Il paese è costituito da un centro e da tre frazioni, Croce, Loveno e Nobiello. Quest'ultima, raggruppata intorno alla **chiesa dei SS. Bartolomeo e Nicolao** caratterizzata da un insolito campanile romanico pendente, è attraversata dall'**Antica Strada Regina**, di origine Romana. Dall'abitato di Croce si può raggiungere in circa 30 minuti il **punto panoramico la Crocetta**, dove si trovano resti delle **trincee della Linea Cadorna** linea di difesa della Prima Guerra Mondiale.

**GREEN** Nella frazione di Loveno, vale una visita la **villa Mylius Vigoni** ([www.villavigoni.eu](http://www.villavigoni.eu)), con il suo **parco all'inglese** di 8 ettari, realizzato a partire della seconda metà dell'Ottocento dall'**architetto Giuseppe Balzaretti**: un'area naturalistica e paesaggistica fatta di **alberi secolari e punti panoramici**. Percorrendo i suoi sentieri si incontrano statue di marmo, fontane, iscrizioni e piccoli monumenti commemorativi; il cuore del parco è un tempio neoclassico, a ricordo di Giulio, unico figlio di Enrico Mylius.

**SPORT** In collina, con vista sul Lago di Como, il **Golf Club Menaggio&Cadenabbia** ([www.golfclubmenaggio.com](http://www.golfclubmenaggio.com)) è il **secondo golf più antico d'Italia**: fondato nel 1907 da quattro gentiluomini inglesi, capeggiati dal banchiere Henry John Mylius, nel 1961 diventa di proprietà italiana. **Offre un percorso di 18 buche**, una Club House unica che sembra un antico circolo londinese, e una biblioteca che ospita 1200 volumi sul golf. Ma non è il golf l'unico sport offerto dalla località: **gite in bicicletta** sul percorso dell'ex ferrovia Menaggio Porlezza, **passeggiate e trekking** di tutte le difficoltà sui monti



*Il lungolago con il porticciolo.*

a picco sul lago, **vela e kitesurf**. I pigri possono approfittare del **Lido** (*via Roma 11, tel. +39339/3213735*), con spiaggia e piscina per godersi il lago in completo relax.

**FOOD&WINE** Si può raggiungere anche a piedi con una passeggiata di 20 minuti dal centro di Menaggio: la **trattoria La Vecchia Magnolia** (*via per Plesio 6, Loveno Sopra Menaggio, tel. +39 0344/30567*) è un luogo di tradizione ancora rimasto intatto, dove gustare la cucina locale con un ottimo rapporto qualità/prezzo: dal risotto con il pesce persico ai pizzoccheri, alla carne alla brace, fino alle pizze. Piacevole il dehor che guarda il lago.

## COLLEGAMENTI

- **STRADE STATALI:** seguire la SS 340 dopo l'uscita Lago di Como dell'autostrada A9
- **AUTOSTRADE:** da Milano A8/A9 Varese-Como-Chiasso, direzione Como, uscita Lago di Como. Seguire le indicazioni per Menaggio
- **TRENI:** Da Milano Centrale, treni in direzione Chiasso fino a Como San Giovanni. Dalla Stazione Centrale di Milano, Ferrovie Trenord direzione Sondrio fino a Varenna - Esino. Dirigersi all'imbarcadero di Varenna che dista circa 200m dalla stazione. Da qui prendere il battello o traghetto per Menaggio
- **AUTOBUS:** dal piazzale davanti alla stazione di Como San Giovanni, linea C10 della ASF per Menaggio (32 km)
- **AEROPORTI:** Milano Malpensa dista circa 85 km; Torino Caselle, circa 205 km
- **NAVIGAZIONE:** a circa 200 m dalla stazione Como Lago, si trova l'imbarcadero da dove partono battelli e aliscafi per Menaggio.

# CINQUE TERRE

Atmosfera slow, tra **mare e sentieri** a picco sulla scogliera

**Riomaggiore, Manarola, Corniglia, Vernazza e Monterosso al Mare:** questi i nomi delle cinque meraviglie in provincia di La Spezia, dei cinque villaggi disposti uno dopo l'altro aggrappati a scogliere a picco sul Mar Ligure, caratterizzati da piccole spiagge e itinerari escursionistici indimenticabili. **Patrimonio dell'UNESCO dal 1997**, mantengono intatto il loro fascino, perché protette da regole ferree di edilizia e di circolazione sia automobilistica, sia pedonale. **Il documento più antico che ricordi le Cinque Terre risale al marzo 1056:** intorno a quell'anno le popolazioni della Val di Vara superarono la catena costiera che la separava dal mare e andarono ad abitare sul litorale marino, formando i cinque paesi. Dal '900 sono una meta turistica ricercata anche dagli stranieri per la loro particolarità geografica e la loro tranquillità.

## COLLEGAMENTI

- **STRADE STATALI:** la SP 370 Litoranea delle Cinque Terre dall'uscita La Spezia- S. Stefano Magra dell'A12 o dell'A15
- **AUTOSTRADE:** da Milano A7 e A12, uscita La Spezia- S. Stefano Magra; da Firenze A11, poi A15 uscita La Spezia- S. Stefano Magra
- **TRENI:** con Trenitalia, da Milano, Intercity diretti a La Spezia Centrale via Genova che fermano a Monterosso; da Firenze treni regionale o Frecciabianca per La Spezia, dove si cambia per Riomaggiore. Cinque Terre Express da La Spezia Centrale alle Cinque Terre, più Levanto.
- **AEROPORTI:** il Galileo Galilei di Pisa dista circa 109 km; l'aeroporto di Genova, circa 98 km
- **NAVIGAZIONE:** in primavera-estate esistono collegamenti giornalieri da La Spezia, Lerici e Porto Venere. Monterosso, Vernazza, Manarola e Riomaggiore sono inoltre servite da linee di navigazione interne, con capolinea Monterosso ([www.navigazionegolfodeipoeti.it](http://www.navigazionegolfodeipoeti.it)).



*Vernazza e le sue abitazioni a picco sul mare.*

**GREEN** Il **Parco Nazionale delle Cinque Terre** ([www.parconazionale5terre.it](http://www.parconazionale5terre.it)), sito dell'Unesco, offre itinerari escursionistici su sentieri di diverse difficoltà, con panorami mozzafiato che si alternano a santuari e centri di accoglienza. L'**Area Marina Protetta** ([www.parconazionale5terre.it/area-marina-protetta.php](http://www.parconazionale5terre.it/area-marina-protetta.php)) vanta una ricchezza straordinaria di specie animali e vegetali: il suo scopo è di tutelare e valorizzare le caratteristiche naturali e della biodiversità marina e costiera, anche e soprattutto attraverso interventi di recupero ambientale, con la collaborazione del mondo accademico e scientifico. **Per visitare entrambi, è necessario un permesso.**

**FOOD&WINE** Un po' in alto, con vista sul mare e il porticciolo di Vernazza, **Belforte** ([www.ristorantebelforte.it](http://www.ristorantebelforte.it)) offre una **cucina di mare tipicamente ligure**, con qualche piatto della tradizione come le trofie al pesto, e qualche citazione internazionale come la **catalana di crostacei** con verdura e frutta. Suggestiva e ampia la terrazza, ma in coppia è bene prenotare il **Tavolo dell'Amore**, rigorosamente per due: un privé romantico a picco sugli scogli.



*Una cenetta romantica al Tavolo dell'Amore.*

ph.[www.ristorantebelforte.it](http://www.ristorantebelforte.it)



**ANASTASIA  
BELLEGONI**  
Interior designer,  
consulente  
immobiliare,  
esperta  
di Home Staging

*Il living  
ha acquistato  
freschezza  
con il bianco  
come colore  
dominante,  
e leggerezza  
togliendo  
il tappeto e un  
po' di oggetti.*



Prima

## NUOVI ORIZZONTI LA MAGIA DELL'HOME STAGING

Una storia di condivisione  
che ha trasformato questa residenza

**S**an Colombano al Lambro, una villa sulle colline del parco di 250 mq: era una casa per ospitare una grande famiglia, ormai disabitata e non vissuta da anni, un'eredità che stava diventando un problema da gestire. Sembrava impossibile trovare una soluzione. Ma il lavoro di squadra, la professionalità

e la fiducia fra tutte le parti coinvolte ha dato vita a un progetto di compravendita che in soli quattro mesi si è trasformato in un vero successo.

Grazie all'intervento di un Home Stager e alle sinergie con lo studio immobiliare di Francesco Morabito, è stata sbloccata in poco tempo una situazione di stallo che durava da anni.



Dopo

**Prima**



“

Creare una scenografia di sicuro impatto emotivo e uno spazio accogliente

”

**L'home staging ha messo in scena un allestimento dal sicuro impatto visivo, capace di suscitare immediate sensazioni ed emozioni.**

**PRIMA** la casa si presentava fredda e disordinata, quasi un rifugio di ricordi abbandonati, un po' melanconica, specchio di un passato lontano, ormai perso.

**Il primo intervento** ha avuto come obiettivo quello di valorizzare gli spazi attraverso

un'attività di rimozione degli arredi superflui, di pulizia e imbiancatura: è stata necessaria per riportarla a uno stato essenziale, embrionale, per permetterci di cogliere tutte le potenzialità e immaginarla come **una tela bianca piena di possibilità.**

**DOPO** è stato eseguito un intervento di home staging volto a valorizzare le potenzialità

*Romantica e accogliente la camera, con il letto vestito da biancheria elegante e da tanti cuscini che sostituiscono la testata d'epoca. Il comodino bianco è shabby.*

**Dopo**



*Cambiando la disposizione delle sedute è stato dato rilievo al grande camino, la libreria alveare ha acquistato importanza alleggerendo il contenuto in modo da far risaltare la struttura aerea, anche se in legno scuro.*



dell'immobile che ha piacevoli spazi ampi. Si è iniziato ad allestire la stanza con la maggiore visibilità della casa, quella che ne rappresenta il carattere distintivo e il suo scopo primario: **il grande living**, che può ospitare tutta la famiglia e i suoi ospiti. **Questo locale è stato concepito come uno spazio espositivo che si apre su tre lati e che affaccia su un giardino di 4000 mq.** Il

punto focale è quindi diventato il camino in mattoni rossi, un vero e proprio simbolo del focolare domestico e totem tutelare dell'intera abitazione. Altri interventi sono stati apportati anche nelle numerose stanze, sempre con l'obiettivo di far risaltare i particolari strutturali degli interni e volti a creare una scenografia di sicuro impatto emotivo.







*Il letto a castello è stato sostituito da un sommier che durante il giorno diventa divano. Un tavolino e un dipinto dai colori pastello danno allegria.*

Il servizio fotografico e un video professionale che presenta la casa hanno completato il progetto valorizzando al massimo il carattere e il potenziale di questa dimora.

**IL PRIMA:** una situazione ferma, statica, fredda. **IL DOPO:** una sensazione immediata di vitalità che ci fa correre con l'immaginazione, e crea il desiderio di vivere questi

spazi interni ed esterni di una proprietà che può esprimere un sicuro valore, economico e affettivo, con un vero e proprio **effetto Wow**. Questo è **realizzare un home staging di qualità**: la creatività, la cura dei dettagli, partnership di fiducia e il lavoro di squadra serio e professionale sono stati gli elementi fondamentali e decisivi per il buon esito di una "missione quasi impossibile".

■ **INFO**  
 KREU  
 Corso Sempione 44,  
 20154 Milano  
 +39 328 456 78 37  
 www.kreu.it



# Idee progettuali LAVORARE SUL PASSATO



*Nelle foto, due progetti rispettosi del passato: il santuario di Gallivaggio in provincia di Sondrio, e un interno di casa nei Grigioni, in Svizzera.*

Architetto Brambilla lei ha una formazione davvero molto particolare: nasce infatti come archeologo e solo in seguito si dedica alla progettazione. Viene quindi da chiedersi quanto questo suo particolare iter abbia influito sulle sue scelte e sui suoi percorsi successivi.

Ha influito moltissimo! Fino alla laurea ho cercato di “scavare” il più possibile, pubblicando anche su alcune riviste settoriali, ma alla fine mi sono reso conto che questo lavoro era inconciliabile con quella vita classica e provinciale che volevo e che sognavo dopo essermi sposato. Fortunatamente nei primi anni ‘90, i nuovi studi e metodologie di analisi stratigrafica su cui oggi si basa l’archeologia moderna avevano iniziato a essere applicati anche al restauro architettonico, grazie proprio alle sperimentazioni fatte da alcuni archeologi professionisti con cui già scavavo. Per questo il mio passaggio dallo scavo al restauro dei monumenti è stato breve e naturale.”

**Un approccio davvero particolare e insolito che però ha trovato subito degli estimatori.**

*Attenzione, cultura, rispetto per gli spazi e i materiali portano l'architetto Massimo Brambilla ad affrontare in modo originale anche edifici con una lunga storia*

**A**bbiamo conosciuto nel numero di Aprile di MI'S Home l'architetto Massimo Brambilla che ci ha raccontato il valore di un soppalco. Ci è venuta così la curiosità di conoscerlo meglio e di approfondire alcuni aspetti della sua filosofia del progetto, davvero particolari e interessanti.





*Dall'alto in basso, un angolo della chiesetta di san Fedelino presso Novate Mezzola (SO), la Torraccia Calolziocorte (LC), il bagno nella sacrestia della chiesa di San Pietro protomartire di Bardello (VA).*

*Qui sotto, interno della Cad' Martin nel Canton Grigioni, CH.*



Sì perché in breve tempo ho iniziato una serie fortunata di interessanti progetti che mi hanno portato ad acquisire un bagaglio di esperienza in questo campo veramente considerevole, basato su un centinaio di importanti e riusciti restauri.

**Viene quindi da chiedersi quali siano le sue idee guida e quali gli elementi che preferisce valorizzare quando si interfaccia con un edificio, sia esso storico o contemporaneo.**

In generale tendo a mantenere il più possibile quello che c'è, cercando in tutti i modi di valorizzare, "musealizzandoli", tutti gli elementi architettonici poveri che di solito non hanno alcun valore, accostandoli a nuovi materiali il più possibile neutri e contemporanei. Facendoli anche stridere uno contro l'altro e creando una sorta di effetto sorpresa!

**Se stiamo per acquistare un immobile storico, magari sottoposto a dei vincoli della Soprintendenza, come ci dobbiamo muovere e quali sono gli interventi che si possono normalmente fare, fatte salve le specifiche caratteristiche del singolo edificio?**

Solitamente tendo assolutamente a sconsigliare in tutti i modi l'acquisto di immobili storici vincolati! Le faccio un esempio: in Puglia, dove ultimamente sto seguendo moltissimi progetti su immobili esistenti, quando il cliente mi chiede di scegliere per lui la casa da acquistare, scarto sistematicamente tutti quelli vincolati direttamente dalla Soprintendenza! La burocrazia italiana è, a dir poco, allucinante e molte volte per ottenere tutti i permessi passano numerosi anni: quindi reputo ridicolo





intestardirsi nell'acquisto di proprietà con vincoli, quando nella realtà la quantità di case in vendita è a dir poco elevata. E quando l'immobile è vincolato, praticamente si può fare ben poco; inoltre gli interventi e le metodologie di restauro applicate all'edilizia civile risultano anche molto costose.

**Lei ha citato la Puglia: negli ultimi anni si è dedicata particolarmente al restauro e alla valorizzazione di edifici storici in questa regione. Come è nata questa passione e come l'ha conciliata con le sue precedenti esperienze?**

Non è passione, è semplice lavoro! Tre anni fa abbiamo acquistato un primo immobile per trasformarlo in una semplice casa di vacanze al mare per noi e le nostre figlie. L'acquisto e l'intervento di ristrutturazione sono stati modesti e velocissimi (circa 3 mesi). Essendo in centro storico e non avendo giardino, ho così progettato una piccolissima piscina sulle terrazze della casa, senza voler però stravolgere questo elemento tipico dell'architettura pugliese: ho inserito una semplice vasca, naturalmente bianca, proprio sopra le chianche annerite dal tempo creando quel famoso

*Nelle foto in questa pagina, due realizzazioni che l'architetto Brambilla ha portato a termine in Puglia: le terrazze del Riad Salentino a Matino e della Maison Salentina a Patù, entrambe in provincia di Lecce.*





*Lo stile di vita che l'architetto Brambilla evoca nei suoi progetti e nella creazione del marchio Acqua di Puglia emerge nella tavola imbandita e nella piscina ricavata da una vecchia cisterna a Le a Sette Valli di Fasano (BR).*

contrasto accennato prima che è piaciuto moltissimo al pubblico. Infatti immediatamente dopo aver pubblicato le foto di quell'intervento sui social, sono arrivate le prime commesse per progetti simili.”

**E da lì avete creato anche un brand che si chiama “Acqua di Puglia”. Di cosa si tratta e come si collega al suo lavoro?**

Un paio di settimane prima dell'acquisto della casa, il Riad Salentino, io e mia moglie eravamo bloccati in una baita in Svizzera davanti al camino, sotto una copiosa nevicata novembrina; ci siamo trovati come al solito a fantasticare sull'avventura che ci stava aspettando e per scherzo abbiamo deciso un nome che volesse riassumere un po' il nostro stato d'animo di ciò che stavano facendo: Acqua di Puglia! Il giorno dopo abbiamo registrato il marchio. Riassume ciò che vogliamo fare, il nostro modo di vivere questa regione. Fondendo in modo semplice e naturale l'esperienza lavorativa e di vita che ognuno di noi in famiglia possiede, stiamo creando un brand che non ha assolutamente alcuna pretesa se non quella di realizzare dei piccoli sogni!



*Tendo a mantenere quello che c'è, cercando di valorizzare gli elementi architettonici poveri che di solito non hanno alcun valore*





INTERVISTA

# *Il valore del verde progettato*

*Una conversazione  
con Massimo Semola,  
tra i principali architetti  
paesaggisti italiani*

**C**onsiderato tra i principali architetti paesaggisti italiani Massimo Semola ([massimosemola.it](http://massimosemola.it) - [progettazione-giardini-milano.it](http://progettazione-giardini-milano.it)) ha alle spalle un lungo percorso di progettazione di spazi verdi, sia privati sia pubblici, che lo ha portato ad avere una conoscenza vastissima in ogni campo. Massimo Semola in questo periodo è, come potete immaginare, super impegnato, ma ha risposto volentieri ad alcune nostre domande e per questo lo ringraziamo.

**Cominciamo da un quesito forse scontato ma necessario: secondo lei quanto incide un intervento da parte di un progettista del verde nella valorizzazione di una proprietà, sia che si parli di giardino sia che si parli di terrazzo?**

Un progetto è ciò che fa la differenza, come fa la differenza la scelta del progettista: ognuno ha il suo stile e la sua visione. Se poi l'investimento è importante, a maggior ragione ci si dovrebbe domandare quali potrebbero essere i risultati,



*Giardino in stile formale-contemporaneo, con siepi di alloro potate e grandi vasi lilla.*



*Giardino di campagna informale: la terrazza di design risalta tra la vegetazione.*



*Terrazza con pergolato in ferro battuto e arredi in stile classico.*

senza lasciare nulla al caso o all'improvvisazione. Un progetto ben fatto non mira a soddisfare al momento, ma guarda a un risultato che si potrà apprezzare in un futuro prossimo, e poi sempre crescendo negli anni a venire, prevenendo quegli errori dettati dalla superficialità e che potrebbero portare a interventi drastici e dolorosi quando invece sarebbe il momento di godere del lavoro fatto tanti anni prima.

**Chiarite queste premesse, resta da capire quando e come bisogna rivolgersi all'architetto paesaggista e quanto è importante la corretta valutazione di ogni aspetto del progetto: location, esposizione, latitudine, rapporto con il corpo centrale dell'abitazione, usi e abitudini dei proprietari...**

Sia che si tratti di nuova edificazione sia di ristrutturazione di un appartamento, è bene che il paesaggista venga coinvolto già nelle prime fasi di progetto. In un giardino la posizione degli ingressi, sia pedonale sia carrabile, può risultare determinante, così come la disposizione degli impianti; ne dipende che anche viali, percorsi, aree pavimentate e parcheggi sono parte integrante del progetto. E altrettanto vale per la posizione e la forma della piscina. In una terrazza, invece, l'ubicazione delle uscite dell'acqua è sovente sottovalutata, quando non dimenticata. Altro elemento vincolante dovrebbe essere la disposizione degli impianti di allarme.

**Facciamo ora un'altra ipotesi: dal momento che non tutti hanno il pollice verde e non possono/vogliono rivolgersi con frequenza a imprese di manutenzione specializzate, pensa**



*Terrazza in stile minimalista con arredi in legno e acciaio inox.*



*Per il vialetto del giardino di campagna sono state utilizzate lastre Vecchia Milano con fughe in cemento e ghiaia.*



**sia importante, in fase di progettazione, capire quale sarà la reale attenzione che il cliente dovrà avere per il proprio verde e scegliere soluzioni di più o meno facile manutenzione?**

Credo che questa valutazione sia, più che importante, fondamentale. Che il committente sia un esperto giardiniere o un neofita, il fattore manutenzione rientra tra le linee guida di un progetto che abbia probabilità di successo.

**Venendo all'attualità: ci sono delle tendenze qualificanti nel campo dell'arredo di un giardino?**

Oggi gli stili si sommano, si va da reminiscenze romantiche a tendenze contemporanee. Direi che fondamentalmente i gusti oscillano tra informale e formale-contemporaneo. Ma è soprattutto la composizione della vegetazione a essere cambiata; oggi si tende a selezionare molto, riducendo il numero delle varietà. In campagna i giardini sono tendenzialmente più grandi, generalmente hanno una superficie dai 1500 mq in su, fino ad arrivare a comprendere aree boschive o a prato stabile. È facile che il committente sogni un giardino in stile paesaggistico (in realtà consono solo ai grandi spazi) o più propriamente informale. In città invece tutto è misurato, e il gioco sta nel fare rendere al massimo ogni centimetro quadrato, componendo il quadro come un puzzle dove tutto trova la sua corretta posizione. Formale e informale possono anche convivere, con soluzioni sorprendenti, tutto sta a armonizzare spazi e visuali.

**Vale quindi la pena investire in arredi e materiali per rendere il nostro giardino ancora più bello?**



*Un giardino formale a minima manutenzione.*



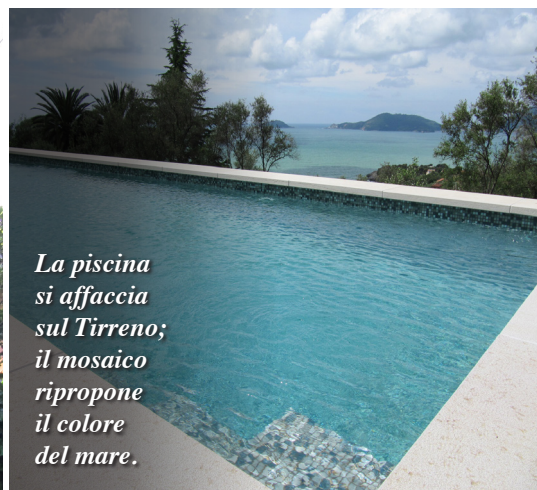
*Il giardino a 10 anni dalla realizzazione; la vegetazione ha trovato il giusto equilibrio.*







*Ingresso carrajo con pavimentazione in acciottolato, pilastri in mattoni di recupero e portone in legno di rovere.*



*La piscina si affaccia sul Tirreno; il mosaico ripropone il colore del mare.*

Sui materiali non si discute. Una brutta pavimentazione, e dico brutta, non povera, vanifica in partenza ogni sforzo progettuale. Investire su un materiale che non dà garanzie di tenuta nel tempo è pari a buttare denaro. Gli arredi invece completano il progetto e sono elementi decorativi tanto importanti quanto le piante e l'illuminazione. Naturalmente si devono abbinare allo stile del giardino e del terrazzo e devono essere adatti a stare all'aperto, al sole o sotto la pioggia. Oggi i mobili da outdoor sono molto più curati dal punto di vista estetico, ma occorre valutare anche la loro resistenza perché, anche se fosse possibile ritirarli in inverno, un giardino e soprattutto una terrazza così spogliati dai loro arredi mettono davvero tristezza!



*Intervento paesaggistico su grande scala: le betulle in primo piano portano una nota di colore in ogni periodo dell'anno.*



*Un progetto ben fatto non mira solo a soddisfare al momento, ma guarda a un risultato che si potrà apprezzare in futuro*

# Stili di vita LE NUOVE FRONTIERE DEL LUSO

Si fa presto a dire lusso, ma siamo sicuri che il vero lusso sia solo quello che luccica e costa?

## AEON STUDIO

*Aeon Studio nasce nel 2012 dal suo fondatore architetto e designer Stefano Rotesi. Aeon è la traslitterazione latina della parola greca aeon che significa genesi creativa, spirito di creazione. Lo studio si occupa di interior design, dal concept design alla progettazione del prodotto, e propone un nuovo concetto di laboratorio libero creativo. Uno studio internazionale con sede a Firenze che ha una sede distaccata a Seoul, in Corea del Sud.*

## MISSION

Lo studio si prefigge obiettivi in continua evoluzione creativa, dove l'architettura e il design siano espressioni di un linguaggio autentico e innovativo. Il design, attento alle esigenze commerciali, stimola e favorisce l'apertura del mercato a nuove creatività che possano contribuire al cambiamento culturale del concetto di bellezza, di gestione del prodotto e dello spazio condiviso.

## INFO

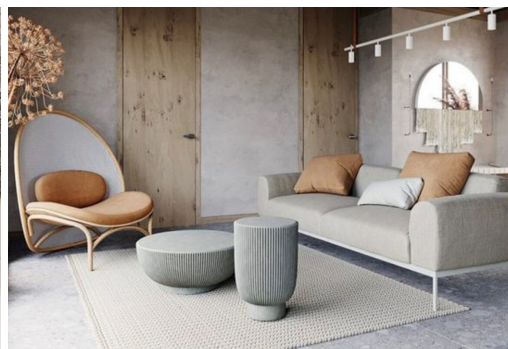
via dei Renai 23, Firenze  
info@aeonstudio.it  
+39 055 06 81 731

**P**arlare di lusso nelle case di oggi è come toccare del materiale incandescente: per molti anni l'eleganza delle abitazioni è stata infatti affidata a concetti di minimale sobrietà, priva di colore (ma anche di calore!) e nemica di ogni eccesso. Senza demonizzare quindi il tema è forse giunto il momento di interrogarsi su cosa davvero sia oggi lussuoso e su quali siano i confini di un'eleganza contemporanea. Abbiamo quindi posto la domanda a Stefano Rotesi, architetto fiorentino titolare dello studio AEON, attivo anche su mercati fortemente influenzati dal lusso, come il Medio Oriente e la Cina. "Il lusso – afferma Rotesi – può essere ormai considerato come un concetto legato all'intimità, al privilegio di star bene nel pieno soddisfaci-

identità e le nostre idee sulla visione del mondo."

■ **Da queste affermazioni sembra che l'architettura abbia un ruolo provocatorio...**

"L'architettura non parla direttamente, ma esprime un linguaggio che provoca delle emozioni e può inclinare i nostri modelli di pensiero. Solo attraverso questo processo metafisico e talvolta perfino spirituale, la nostra vita si affaccia a nuovi mondi e nuove possibilità, dove l'espressione delle nostre azioni acquista nuovi significati e nuove verità. Questo è ormai un nuovo parametro del lusso. Il vero lusso potrebbe quindi la sensazione di stare psicologicamente bene e in equilibrio, uno stato in cui nessun ornamento materiale può regalarci delle vere emozioni profonde, quelle emozioni e quelle esperienze autentiche



mento dei propri bisogni. Non è certo una casa piena di oggetti da ostentare. È qualcosa di più concettuale, non è il mostrare agli altri, non è uno status, come abbiamo pensato per decenni, ma il vivere qualitativamente le proprie esperienze in coerenza con i valori e lo stile di vita che ognuno di noi ha sempre sognato: ha a che fare con la conoscenza e la riscoperta de proprio Io, non solo dell'egocentrismo puntato sul proprio sé...".

■ **Sembra una riflessione più filosofica che estetica e tocca le motivazioni e il modo di pensare del committente.**

L'architettura e il design – puntualizza Stefano Rotesi - hanno principalmente il compito di completare e ridefinire gli spazi in cui viviamo, conferendo loro nuovi modelli e stili di vita. Forse molti lo sottovalutano, ma è davvero è un compito decisivo e a tratti necessario, che può persino portare a riformare e mettere in crisi la nostra

che il nostro tempo sembra aver dimenticato."

■ **Quindi, come potremmo in sintesi definire il lusso anche alla luce delle sue esperienze in altri Paesi, anche lontani?**

Il lusso non è l'oro che vediamo sulle cose, ma è l'oro che sentiamo scorrere dentro di noi, quando un nostro gesto compie un gesto d'amore. Le nuove dinamiche del lusso ci obbligano a rivedere gli standard attuali e a ripensare in modo più orientale, perché l'Oriente è ciò che manca nel nostro tempo. Il lusso dovrebbe essere interpretato come i giapponesi hanno fatto con il Wabi Sabi (lo stile che valorizza l'imperfetto e il vissuto rispetto allo splendore del nuovo), una trasmutazione dei valori da materiali a spirituali perché, ripeto, il bello, prima di tutto è dentro di noi. Questo processo è già in divenire, anzi, è già presente nella coscienza delle persone illuminate. Parliamo di forme e le forme assumono l'identità che noi attribuiamo loro!

# CHAISE STRONG

Una comoda seduta all'aria aperta è un piccolo lusso per le giornate estive. Ma come sceglierla? Il trucco è andare controcorrente!



*Nolita, chaise longue in tubo d'acciaio di Pedrali, disponibile in 9 colori.*

**P**er vivere meglio la tua estate outdoor è **importante scegliere accuratamente gli arredi** che (come consiglia anche l'architetto paesaggista Massimo Semola nell'articolo che trovate a pagina 13 di MI'S Home) devono sapersi **adattare al ciclo delle stagioni e all'alternanza di pioggia e sole**. Nello stesso articolo Semola suggerisce che **i mobili da esterno non debbano essere mai ritirati** per non lasciare un senso di triste abbandono a giardini e, soprattutto a terrazzi. Chi acquista prodotti per l'outdoor è spesso guidato da ragioni estetiche e di immediata comodità e quindi mette in secondo piano questo aspetto. **E allora perché non considerare una scelta un po' controcorrente coraggiosa e soprattutto pratica e optare per sedute in ferro?**

Certo non hanno lo stesso fascino un po' coloniale dei prodotti in teak o quello trendy dei materiali sintetici che simulano quelli naturali, ma sono **indistruttibili, resistenti e anche gradevoli**. Il fascino un po' romantico di certe sedie o tavolini in ferro battuto con tipici svolazzi stile primo Novecento è tuttora impagabile, ma anche **il design sta esplorando questo territorio prendendo le forme e le dimensioni dei mobili da interno** e rielaborandoli in metallo. Sì, ma la comodità, direte voi...? Certo il metallo non è morbido ma può essere **coperto da cuscini, che per la loro intercambiabilità garantiscono la possibilità di essere sempre update e possono essere facilmente ritirati e poi rimessi**. Se bisogna **fare una scelta tra semplice comodità nei confronti di praticità e resistenza** le chaise in longue in ferro possono essere un giusto compromesso. Ad alcuni possono evocare spazi pubblici, lounge di aeroporti o di parchi cittadini, ma la scelta di questo materiale ha anche **un valore estetico un po' "di una volta"**, alternativo ai materiali plastici che permettono di realizzare ogni forma, anche la più audace, ma che tendono col tempo a opacizzarsi. Per chi vuol dunque avere **un seduta comoda, resistente, ma soprattutto sempre disponibile in ogni stagione** ecco una scelta coraggiosa e controcorrente. Per illustrarla **abbiamo scelto il giallo**, tinta solare che anche nei giorni più grigi restituisce energia e voglia di vivere, anche se un'altra caratteristica dei mobili in metallo è di essere disponibile in molti colori.



**Date un'occhiata a**  
[www.fermob.com](http://www.fermob.com)  
[www.pedrali.it](http://www.pedrali.it)  
[www.studiostirling.com](http://www.studiostirling.com)

*Chaise Longue Bistrot di Fermob, divertente citazione della più celebre sedia, in acciaio, disponibile in 24 colori.*



# *Una casa che RESPIRA ARIA PURA*

*Architetto, titolare dell'impresa di costruzioni di famiglia, Andrea Allegri ha fatto della sostenibilità, del rispetto dell'ambiente e della salute delle persone la filosofia della sua azienda*



*In questa foto e in alto, fasi della ristrutturazione della Cantina Sansonina a Peschiera del Garda.*

**L**a Costruzioni Allegri grazie a lui è arrivata alla terza generazione: senza soci esterni, a 54 anni mantiene saldo lo scettro di famiglia avvalendosi di collaboratori più che qualificati che lo affiancano nella progettazione e nella costruzione di edifici nuovi, nel restauro di palazzi d'epoca pubblici o privati e nella ristrutturazione di abitazioni residenziali di qualunque tipologia.

**Su quali principi si basa la filosofia della sua azienda?**

Anche se i costruttori vengono troppo facilmente definiti "cementificatori", in realtà i tempi impongono regole ben precise: nel nostro caso quello su cui puntiamo sono la sostenibilità, il rispetto per l'ambiente e il benessere delle persone che vivono nelle case che costruiamo: concretamente significa organizzare un cantiere che rispetti queste concezioni già da quando si gettano le fondamenta. Poi, sono fondamentali la scelta dei materiali, della tipologia di impianti, dal riscal-



damento al raffrescamento, fino al più importante, quello della qualità dell'aria, tema che mi appassiona ormai da cinque-sei anni.

**Cosa significa concretamente?**

Significa la progettazione e l'introduzione nell'edificio e in ogni appartamento di un impianto di VMC, cioè di ventilazione meccanica controllata, che garantisce, con un sistema di veicolazione dell'aria e di filtri al plasma freddo, una qualità dell'aria quasi pura, perché questo impianto blocca al 99,9% le sostanze inquinanti

come virus e batteri. Una sorta di procedimento che mette la casa quasi "sottovuoto", con uno scambio di aria tra esterno e interno continuo, in modo che quando in casa entrano le persone portando con loro umidità e inquinamento, l'impianto veicola virus e batteri verso l'alto, canalizzandoli ed espellendoli: nessuna delle persone all'interno della casa viene così contagiato. Insomma, una sorta di riciclo continuo. A chi costruisce vengono imposte regole ben precise e richieste certificazioni valide a livello europeo.

**Per esempio, quali sono necessarie?**

La certificazione Biosafe, relativa alla salubrità ambientale degli edifici è importante come principio di prevenzione e di tutela della salute, e l'aria che si respira all'interno della casa è il primo elemento da considerare. Al contrario di quello che si può pensare, generalmente in un'abitazione l'aria è inquinata 5 volte di più che

all'esterno... Questo tema mi ha particolarmente appassionato, al punto che ho deciso di ottenere per le nuove case che costruisco anche la certificazione Minergie, il marchio svizzero che certifica la sostenibilità degli edifici nuovi o riqualificati, con un'attenzione particolare al comfort abitativo.

**Da quello che spiega, viene da pensare che la maggior parte delle persone abbia sempre vissuto e continui a vivere case malsane...**

Se si pensa che l'80% del tempo viene trascorso all'interno della propria abitazione, c'è da mettersi le mani nei capelli... Ma il tema dell'aria "sicura" è oggi molto sentito da chi acquista un'abitazione, soprattutto se è appena costruita.

Gli ultimi appartamenti che ho costruito e venduto, oltre ad avere la certificazione energetica A4, quasi ritenuta scontata dagli acquirenti, sono stati apprezzati quando ho fatto loro rilevare l'esistenza del sistema di controllo della qualità dell'aria indoor attraverso l'uso della VMC, la ventilazione meccanica controllata e l'applicazione del protocollo Biosafe in modo da poter accedere alla relativa certificazione.

**E in caso di restauro o semplice ristrutturazione è possibile introdurre questo sistema?**

È più difficile e dipende dalle zone: i centri storici sono sottoposti a vincoli ben precisi. Nel caso di ville, casali o edifici singoli, soprattutto se la ristrutturazione è totale, è ovviamente più semplice introdurre sistemi di ventilazione meccanica e materiali ecosostenibili e privi di sostanze nocive, per esempio legno, colle, intonaci, siliconi o pitture. La mia esperienza mi dimostra che le persone sono sempre più attente a questi temi, sia per quello che riguarda l'ambiente, sia per quello che riguarda la loro salute.



*L'aria interna delle abitazioni è 5 volte più inquinata di quella esterna*

**Andrea Allegri**  
**Titolare di Costruzioni Allegri,**  
**(costruzioni.allegri.it)**  
**e Vicepresidente con delega**  
**per la Commissione Innovazione**  
**e Tecnologia di ANCE,**  
**sezione di Verona**



*In questa foto, il complesso delle 8 unità abitative a Peschiera del Garda, appena costruite. In alto, le targhe delle certificazioni Biosafe e Minergie.*

*Il nuovo condizionatore a parete YA3 DI UNICAL monta compressori di ultima generazione con tecnologia High Inverter, ventilatori “brushless” ad alta modulazione e un esclusivo rivestimento “Gold” che ha ricevuto un trattamento battericida, antimuffa e anticorrosione. Inoltre, garantisce un aumento della “superficie di scambio”, grazie alle micro-canalature della batteria di tubi in rame, e un maggior risparmio energetico con il sistema “Full Inverter” dalla modulazione progressiva continua.*



**A**rrivata l'estate, la voglia di abbandonare le mura domestiche per stare all'aria aperta è sempre tanta. Quest'anno in particolare gli spazi esterni saranno ancora più sfruttati del solito. Tanto esterno, tanto caldo (si spera!), ma poi, tornati a casa? Un condizionatore è sicuramente la strada più pratica per incrementare la nostra serenità quando torniamo all'interno delle nostre abitazioni o dei nostri spazi di lavoro. Sia chi passa le giornate alla scrivania, sia chi non riesce a dormire quando fa troppo caldo, troverà quindi nei sistemi di climatizzazione domestici degli alleati preziosi.

■ **COMFORT** Un ambiente a temperatura controllata, dove l'aria emessa non sia però troppo fredda, contribuisce a ricreare uno spazio ideale dove trovare ristoro e benessere. La temperatura interna consigliata dovrebbe essere di 4/5 gradi inferiore a quella esterna, in caso di giornate non eccessivamente calde.

■ **EFFICENZA ENERGETICA** Come tutti gli elettrodomestici, anche i sistemi di climatizzazione fanno passi da gigante anno dopo anno quando si parla di consumi e di risparmi. Le sempre nuove tecnologie diminuiscono il consumo energetico rinfrescando più velocemente, aumentando gradualmente il grado di freddo e mantenendo la temperatura più a lungo.

■ **ARIA PULITA** I nuovi condizionatori sono dotati di sistemi filtranti all'avanguardia, in grado di catturare polveri sottili, germi e agenti inquinanti e contribuiscono sensibilmente a purificare l'ambiente attraverso la diffusione di ioni positivi e negativi nell'ambiente.

■ **SILENZIOSI E INVISIBILI** Oltre che garantire performance di basso impatto ambientale, i sistemi di climatizzazione degli ultimi anni hanno ridotto drasticamente l'impatto sonoro e quello estetico, diventando super silenziosi, meno ingombranti ed esteticamente più accattivanti.

## FRESH&CLEAN

Trasformiamo la casa in un'oasi fresca e rilassante, perfetta per decomprimerci e riposare dopo le lunghe giornate afose, ma anche per affrontare lo smartworking in versione estiva



*LG ARTCOOL MIRROR si distingue, oltre che per il design sofisticato con frontale a specchio, soprattutto per l'innovativo AirCare Complete System, un sistema di filtrazione completo che mantiene fresca e pulita l'aria emessa dal condizionatore. È inoltre dotato di Controllo Attivo della Capacità per regolare il livello di raffrescamento in base al numero di persone e alle attività svolte, controllando nello stesso tempo il consumo energetico.*



*MARINE è un vero e proprio parquet due strati, ma adatto anche per applicazione in esterno. Le tecnologie brevettate che utilizza sono il frutto della ricerca e dell'esperienza di LISTONE GIORDANO nel campo dei pavimenti due strati con supporto in betulla.*

## COI PIEDI PER TERRA

Scegliere il pavimento giusto non è solo questione di estetica, ma di stili di vita ed esigenze

*Le grandi lastre in GRES PORCELLANATO H270 MaxFine di FMG, Fabbrica Marmi e Graniti, oltre a vantare un ampio range di ispirazioni materiche, diverse finiture e lo spessore di solo 6mm, sono disponibili in un ampio formato (120x120 o 120x270) che diminuisce la distribuzione delle fughe mentre ne aumenta resistenza e compattezza.*



Sarà perché ricoprono l'intera superficie di una casa o sarà perché sono elementi dalla vita lunga, quel che è certo è che **i pavimenti svolgono un ruolo chiave nella definizione dell'atmosfera di una dimora.**

Cosa si deve quindi valutare al momento della scelta di un pavimento? Sia che si decida di posare i pavimenti ex-novo sia che si tratti di sostituire completamente quelli esistenti, i fattori da tenere in considerazione sono molteplici. Prima di tutto occorre tener presente che in genere pavimenti diversi si adattano a esigenze diverse. Per questo **anche alternare più tipologie di superficie tra un ambiente e l'altro** può essere non solo una questione estetica, ma rivelarsi anche una scelta pratica. **Durevolezza e resistenza** sono due parole chiave da non sottovalutare. La soluzione che più si avvicina a queste due qualità è senza dubbio **il gres porcellanato**, un materiale **perfetto per quanto riguarda la resistenza ma anche la versatilità**. Prestandosi alle più svariate imitazioni, infatti, diventa ideale per **ricreare la sensazione di quasi tutti gli altri materiali, dal marmo al legno, aggiungendo l'estetica alla sua praticità**. Il marmo invece è una scelta più elegante, pratica e senza tempo: declinato in tutte le sue tonalità, è **imbattibile quando si parla di dare carattere** a una stanza. Di grandissima tendenza inoltre, negli ultimi anni, le riscoperte **cementine e graniglie delle case di una volta** sono una soluzione intelligente in termini di resistenza e **una scelta glamour in termini di estetica**, un po' vintage e un po' intramontabili. Non possiamo ovviamente non citare il vero altro grande classico, oggi senz'altro il più amato: **il parquet**. La sua pressoché perfetta conducibilità termica lo rende caldo d'inverno e fresco d'estate, ideale sia per le stanze da letto sia per la zona living. Che lo si preferisca **incorniciato, dal look industriale o con effetto anticato**, il parquet offre grande **isolamento acustico e massima resa in termini di comfort e atmosfera**. Resta però un pavimento delicato che va trattato con cura e che non va molto d'accordo con gli ambienti umidi e altri fattori esterni. Ricordiamo anche **il cotto**, dal carattere rustico e un po' country; **il cemento**, una soluzione non adatta a tutte le abitazioni ma molto d'effetto se accostata ai giusti arredi, come pure **le resine supertrendy e il laminato**, una soluzione economica ideale per chi cambia spesso idea o ha esigenze di breve durata, come una seconda casa.



**DOTTOR  
FEDERICO SELLA**  
consulente  
immobiliare

# Coltivare piante e fiori sul balcone o in terrazzo **IL VERDE “PRIVATO”**

Il giardinaggio domestico è di attualità soprattutto in questo ultimo periodo

**D**edicarsi a questo tipo di hobby, diventato più che un passatempo nei mesi trascorsi in casa, nel condominio può generare incomprensioni che a volte sfociano in accese liti.

## Regola generale

Per prima cosa va osservato che, in linea generale, è del tutto lecito coltivare piante e fiori sul proprio balcone, anche apponendo delle fioriere al di fuori dello stesso. Il fondamento giuridico di tale affermazione si ritrova all'art. 832 del Codice civile che garantisce al proprietario il diritto di godere della cosa in modo pieno ed esclusivo, diritto esteso anche al conduttore. Come spesso accade però i diritti incontrano delle limitazioni e nel caso specifico ce ne sono di diversa natura.

## Decoro architettonico

Per pacifica giurisprudenza (ex multis Cass., sentenza n. 10048 del 2013), l'espressione in oggetto corrisponde all'estetica complessiva dell'edificio condominiale e, in pratica, si riferisce all'armonico aspetto esteriore del fabbricato. In concreto, raramente la coltivazione di piante sul balcone sarà idonea a ledere il decoro del condominio ma, essendo possibile, la valutazione va effettuata caso per caso.

## Regolamenti contrari

I limiti più diffusi derivano dai regolamenti condominiali e comunali. I primi devono essere di tipo contrattuale, quindi predisposti dal costruttore e accettati al momento dell'acquisto o approvati all'unanimità, e solitamente vietano di collocare piante e fiori al di sopra o all'esterno delle soglie dei balconi. I Comuni regolano la materia imponendo

di assumere precauzioni idonee a tutelare l'incolumità pubblica, stabilendo in caso contrario sanzioni amministrative.

## Responsabilità civile

Occorre prestare la dovuta attenzione quando si svolgono le attività di giardinaggio poiché possono essere fonte di responsabilità civile. Per esempio, nel caso di caduta per vento di un vaso non opportunamente fissato, eventuali danni a cose o persone andranno risarciti, fatta salva la dimostrazione del caso fortuito. Altri danni possono essere causati da fuoriuscite d'acqua e infiltrazioni. Inoltre, se un vicino dovesse lamentare una situazione di pericolo, potrebbe ottenere un provvedimento giudiziale che obblighi il soggetto interessato ad adottare i dovuti rimedi, per esempio fissando opportunamente le fioriere.

## Responsabilità penale

In casi estremi si può giungere anche alla responsabilità penale, per esempio quando annaffiando le piante un consistente gocciolamento provochi un imbrattamento del livello inferiore. La Cassazione ha confermato (sentenza n. 15956 del 2014) la decisione del Tribunale di Roma che in un caso simile, aggravato dalla ripetizione sistematica della condotta, ha ritenuto integrati gli estremi del reato di getto di cose pericolose, di cui all'art. 674 del Codice penale, punibile anche a titolo di colpa trattandosi di contravvenzione.

## In conclusione

Dedicarsi alla cura di piante e fiori sui balconi è un'attività lecita che può essere praticata rispettando semplici disposizioni. Al di là delle singole norme, usando un pizzico di buon senso si possono evitare conseguenze spiacevoli.

“  
Il giardinaggio  
può diventare  
fonte di  
responsabilità  
civile  
”

### INFO

MORABITO  
IMMOBILIARE  
Corso Sempione 44  
20154 Milano  
+39 02 33 49 70 95  
www.morabito  
immobiliare.it



# Un effetto della pandemia **COVID E SFRATTI**

Ecco tutte le regole per il 2021



AVVOCATO  
MICHELA AROSIO

La situazione degli sfratti è stata in quest'ultimo anno oggetto di attenzione da parte del Governo, che ha emesso dei **provvedimenti volti a sospendere l'esecuzione. Occorre sin da subito fare chiarezza: la sospensione riguarda la fase esecutiva, ovvero quella successiva all'emissione del provvedimento del Giudice con cui convalida lo sfratto.** Si è, quindi, nel momento in cui l'Ufficiale Giudiziario deve eseguire gli accessi per poter liberare concretamente l'immobile occupato del debitore moroso.

**Il Decreto Milleproroghe di Gennaio 2021 aveva disposto la sospensione dell'esecuzione degli sfratti sino al 30 giugno 2021.**

Ora però il Decreto Sostegni 1 ha concesso ulteriore tempo agli inquilini morosi:

- fino al 30 settembre 2021 per i provvedimenti di rilascio emessi dal Tribunale tra il 28 febbraio e il 30 settembre 2020
- fino addirittura al 31 dicembre 2021 per i provvedimenti di rilascio adottati dal 1° ottobre 2020 al 30 giugno 2021.

**Anche i Tribunali hanno avuto modo in questi mesi di esprimersi sull'impatto del Covid-19 circa il mancato pagamento dell'affitto.**

Nel contratto di locazione, grava sul proprietario l'obbligo di garantire il godimento del bene, e sull'inquilino quello di eseguire la controprestazione economica. Nell'ambito commerciale, la chiusura totale (lockdown) e le misure di restrizione impediscono al conduttore di esercitare l'attività per la quale il bene immobile è stato locato (si pensi a bar e ristoranti). **Si viene così a creare uno squilibrio contrattuale: l'inquilino è costretto a versare il corrispettivo senza godere del locale. Come risolvere la situazione?**

La soluzione più pratica è quella concordata, ossia il locatore e il conduttore possono decidere, di comune accordo, di rinegoziare il contratto e di rimodulare, al ribasso, l'importo del canone per tutta la durata dell'emergenza Covid-19.

La regola generale prevede, poi, che il conduttore non possa astenersi dalla corresponsione del canone o ridurlo unilateralmente. Alcune sentenze ammettono la facoltà di astensione dal pagamento solo nell'ipotesi in cui non sia possibile l'utilizzo del bene per colpa del proprietario. Tuttavia, nel caso dell'emergenza epidemiologica, l'inquilino ha l'effettiva disponibilità materiale dell'immobile, ma non può usarlo a causa di un provvedimento governativo e non per colpa del locatore.

**Un altro principio generale del diritto è che il denaro è sempre in circolazione, pertanto, nelle obbligazioni pecuniarie (come il pagamento dell'affitto), il debitore resta obbligato verso il creditore.**

Infatti, "l'impotenza finanziaria" dell'inquilino, sebbene derivante dall'emergenza sanitaria, non rientra nell'impossibilità sopravvenuta, sia essa assoluta o parziale. **Altra regola prevede che, se la prestazione di una delle parti è divenuta eccessivamente onerosa, per il verificarsi di avvenimenti straordinari e imprevedibili, si possa domandare la risoluzione del contratto.** La pandemia si può annoverare tra le ragioni di forza maggiore richieste dalla legge, pertanto, nel caso in cui il conduttore, a causa della chiusura forzata dell'esercizio commerciale, si trovi a non riuscire a corrispondere il canone, ha titolo per chiedere la risoluzione del contratto. Tale disposizione, però, non viene incontro alle esigenze concrete dell'inquilino, il quale mira a ottenere una diminuzione del canone e non a risolvere il contratto. Inoltre, con la risoluzione, il conduttore perderebbe l'indennità di avviamento. Recentemente, il Tribunale di Roma (ordinanza 29683/2020), ha affermato che sussiste, «un obbligo delle parti di contrattare al fine di addivenire a un nuovo accordo volto a riportare in equilibrio il contratto entro i limiti dell'alea normale del contratto».

**Pertanto, alla luce di tali principi, è utile che le parti rendano equo un contratto altrimenti squilibrato, procedendo alla sua rinegoziazione.**

“  
Cosa fare?  
Rinegoziare  
il contratto  
”

**INFO**

STUDIO LEGALE  
AROSIO DONI  
Monza (MB),  
www.studiolegale  
arosiodoni.it